



# RADA GMINY KOBIERZYCE

## **UCHWAŁA Nr XII/149/07 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 17 sierpnia 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicach: Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr LXIII/676/06 z dnia 31 sierpnia 2006 roku oraz po ustaleniu zgodności ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kobierzyce zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r. - Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

### § 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicach: Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, w granicach przedstawionych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

## **DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE**

### § 2

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Bielany Wrocławskich, w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, pomiędzy ulicami Klecińską i Słoneczną, w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
2. W planie ustalono:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

### § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
  - 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
  - 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć działalność dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie bez żadnych warunków dodatkowych;
  - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię przepuszczalną dla wody i powietrza, umożliwiającą vegetację roślin, nieutwardzoną bądź utwardzoną oraz powierzchnię ścian i murów pokrytych roślinami pnącymi.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
  - 1) ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
  - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 718 z późn. zm.);
  - 3) przepisami wykonawczymi do ustaw wymienionych w pkt 1) i 2).

### § 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu

określonym jako:

- 1) **handel detaliczny** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, w domach towarowych, halach targowych i handlowych, sklepach, punktach handlowych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset wideo itp.;
- 2) **handel hurtowy** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów,
- 3) **produkcja** – należy przez to rozumieć tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych w tym przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość,
- 4) **budownictwo**- należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych,
- 5) **gastronomia** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
- 6) **obsługa firm i klienta** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.;
- 7) **finanse** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 8) **kultura** - należy przez to rozumieć działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury;
- 9) **oświata** - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością publicznych przedszkoli, szkół językowych oraz świadczenie innych usług związanych z nauczaniem, itp.;
- 10) **transport** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- 11) **turystyka** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów,
- 12) **wypoczynek** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność urzędzeń, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki.

## § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe obszaru;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

##### **§ 6**

1. Przed podjęciem działalności na terenach wyznaczonych w planie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

2. Istniejący drzewostan należy przewidzieć w miarę możliwości do zachowania, poza drzewami owocowymi. Drzewostan przewidziany do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

3. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW” dla części wsi o metryce średniowiecznej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór Archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

4. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

5. Ustala się strefę ochronną istniejących napowietrznych linii średniego napięcia SN, przedstawioną na rysunku planu, wynoszącą 10m – po 5m od osi linii, dla której obowiązują przepisy szczegółowe.

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN - wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii;
- 2) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych - wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący.
- 3) W granicach stref ochronnych napowietrznych linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

### **Rozdział 2**

## Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

Na całym obszarze objętym planem dotychczas nie stwierdzono występowania obiektów zabytkowych, obiektów o wysokich wartościach kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

### Rozdział 3

#### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

### § 8

Na całym obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### Rozdział 4

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 9

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem mogą być one wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

## DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### § 10

1. Wyznacza się teren **zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1U, dla którego** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: handel detaliczny, finanse, obsługa firm i klienta, gastronomia, turystyka, kultura;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi wewnętrzne, parkingi;
  - 3) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wysokość zabudowy od najniższego poziomu terenu otaczającego do najwyższego punktu dachu na 12,0 m;
  - 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
    - b) zapewnienie przez właściciela lub władającego we własnym zakresie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
    - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 2;

- 5) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu:
      - w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi 2KDL lub 10m od linii rozgraniczającej teren 1U i 2KDL w przypadku zmiany kategorii tego odcinka drogi krajowej na drogę kategorii lokalnej,
      - w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi 2KDG.
    - b) liczbę kondygnacji ustala się na 3 kondygnacje,
    - c) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
    - d) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - e) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy po otrzymaniu zgody właściciela tej działki;
  - 7) zasady dotyczące komunikacji:
    - a) docelowa obsługa komunikacyjna od ulicy 2KDL
    - b) do czasu zmiany przebiegu drogi krajowej Nr 8 - obsługa komunikacyjna od ulicy 2KDZ (ul. Klecińska), w uzgodnieniu z właścicielem drogi;
  - 8) zasady dotyczące miejsc parkingowych:

w przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż:

    - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług,
    - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
    - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym w § 4 pkt. 11) jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy),
    - f) w przypadku jeśli w obiekcie poza przeznaczeniem określonym jako turystyka - znajdują się inne usługi - inwestor zobowiązany jest urządzić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 10, ust. 1, pkt. ) lit. a) - d),
    - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.
  - 9) ustala się zakaz podziału nieruchomości.
2. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
    - a) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny oraz budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) turystyka, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, finanse, kultura;
    - c) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 3) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wysokość zabudowy od najniższego poziomu terenu otaczającego do najwyższego punktu dachu na 12,0 m;
- 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
  - b) zapewnienie przez właściciela lub władającego we własnym zakresie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 2;
- 5) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
    - w odległości 10m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL oraz 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDZ,
    - przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie obowiązuje na odcinku już istniejącej zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 12m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje, w tym jedna wyłącznie w formie poddasza użytkowego (nie licząc piwnic);
  - c) dach o symetrycznie nachylonych połaciach, zaleca się zachowanie kąta nachylenia połaci w przedziale 30°-45°, kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
  - d) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - e) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy po otrzymaniu zgody właściciela tej działki;
- 7) zasady dotyczące komunikacji:
  - a) docelowa obsługa komunikacyjna od ulicy 2KDL oraz tylko dla działki nr 101/1 z ulicy 2KDZ pod warunkiem spełnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego za zgodą zarządcy drogi;
  - b) do czasu zmiany przebiegu drogi krajowej Nr 8 - obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami;
- 8) zasady dotyczące miejsc parkingowych:

W przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż:

  - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług,
  - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni

- przeznaczonej na prowadzenie działalności,
- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym w § 4 pkt. 11) jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - f) w przypadku jeśli w obiekcie poza przeznaczeniem określonym jako turystyka - znajdują się inne usługi - inwestor zobowiązany jest urządzić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 10, ust. 2, pkt. 8) lit. a) - d),
  - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.
- 9) ustala się zakaz podziału nieruchomości.
3. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/MN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
    - b) turystyka, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, finanse, kultura;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, drogi wewnętrzne, parkingi;
  - 3) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wysokość zabudowy od najniższego poziomu terenu otaczającego do najwyższego punktu dachu na 12,0 m;
  - 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
    - b) zapewnienie przez właściciela lub władającego we własnym zakresie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
    - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 2;
  - 5) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu:
      - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDZ oraz 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL,
      - przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie obowiązuje dla istniejącej już zabudowy,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy 12m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie trzy kondygnacje, w tym jedna wyłącznie w formie poddasza użytkowego (nie licząc piwnic);
    - c) dach o symetrycznie nachylonych połaciach, zaleca się zachowanie kąta nachylenia połaci w przedziale 30°-45°, kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
    - d) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - e) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy po otrzymaniu



- zgody właściciela tej działki;
- 7) zasady dotyczące komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna od ulicy 2KDZ oraz 1KDL;
  - 8) zasady dotyczące miejsc parkingowych:

W przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż:

    - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług,
    - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
    - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym w § 4 pkt. 11) jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy),
    - f) w przypadku jeśli w obiekcie poza przeznaczeniem określonym jako turystyka - znajdują się inne usługi - inwestor zobowiązany jest urządzić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 10, ust. 3, pkt. 8) lit. a) - d),
    - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.
  - 9) ustala się zakaz podziału nieruchomości.
4. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1AG, 2AG, 3AG**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako funkcję podstawową: produkcję, budownictwo, obsługę firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystykę, gastronomię, kulturę, handel hurtowy i detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, w tym telekomunikacyjne obiekty budowlane, drogi wewnętrzne, parkingi, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.
  - 3) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) w stosunku do zabudowy istniejącej w granicach terenu dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów,
    - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości:
      - 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ;
      - 25 metrów od krawędzi jezdni drogi głównej 1KDG lub 10 m od krawędzi jezdni drogi głównej 1KDG w przypadku uzyskania statusu terenu zurbanizowanego przedmiotowego obszaru oraz w przypadku zmiany kategorii tego odcinka drogi na drogę klasy „Z” zbiorczej;
      - 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KDG;
    - c) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, po porozumieniu z właścicielem działki, na którego terenie ma być lokalizowana inwestycja,

- d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu,
  - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 24 m,
  - g) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 99m,
  - h) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
  - i) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
  - j) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
  - k) dopuszcza się umieszczenie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury.
- 5) Zasady dotyczące komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi zbiorczej 1KDZ lub z drogi głównej 2KDG w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora.
- 6) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m, wyposażone w place do zawracania,
  - c) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
  - d) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone,
  - e) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3AG**, przewidziany jest do scalenia z terenem **2AG**.
5. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **4AG, 5AG, 6AG, 7AG**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako funkcję podstawową: produkcję, budownictwo, obsługę firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystykę, gastronomię, kulturę, handel hurtowy i detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, w tym telekomunikacyjne obiekty budowlane, drogi wewnętrzne, parkingi, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.
  - 3) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
  - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) w stosunku do zabudowy istniejącej w granicach terenu dopuszcza się odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów,
    - b) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości:

- 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KDG,
  - 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL,
  - dla obszarów 4AG, 5AG oraz 2P/U 15 metrów od wschodniej granicy terenu;
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, po porozumieniu z właścicielem działki, na którego terenie ma być lokalizowana inwestycja,
  - d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu,
  - f) dla obszarów 4AG, 5AG oraz 2P/U obowiązuje urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej) wzdłuż ich wschodniej granicy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 24 m,
  - h) wysokość obiektów inżynierskim (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 99m,
  - i) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
  - j) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
  - k) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
  - l) dopuszcza się umieszczenie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury.
- 5) Zasady dotyczące komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi głównej 2KDG w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora,
- 6) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m i wyposażone w place do zawracania,
  - c) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
  - d) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone,
  - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5AG, 6AG, 7AG**, przewidziane są do scalenia z terenem **4AG**.
6. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **8AG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako funkcję podstawową: produkcję, budownictwo, obsługę firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystykę, gastronomię, kulturę, handel hurtowy i detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, w tym telekomunikacyjne obiekty budowlane, drogi wewnętrzne, parkingi, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe.

- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KDG oraz drogą 4KDL,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, po porozumieniu z właścicielem działki, na którego terenie ma być lokalizowana inwestycja,
  - c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 15% powierzchni terenu,
  - e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 24 m,
  - f) wysokość obiektów inżynierskim (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 99m,
  - g) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
  - h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
  - i) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową,
  - j) dopuszcza się umieszczenie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury.
- 5) Zasady dotyczące komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi 4KDL (ul. Słoneczna);
  - b) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od drogi krajowej Nr 35 (ul. Czekoladowa) poprzez drogę 4KDL lub od drogi krajowej Nr 8 (ul. Klecińska) poprzez drogę 2KDG, na zasadach zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej od drogi krajowej Nr 8 (ul. Wrocławska) poprzez wschodnią część ul. Słonecznej;
  - d) ustala się obowiązek zapewnienia wystarczającej ilości miejsc parkingowych w granicach terenów własnych inwestora.
- 6) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m i wyposażone w place do zawracania,
  - c) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek,
  - d) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone.
7. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: sport i wypoczynek, kultura, rekreacja, oświata;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej w tym m.in.: telekomunikacyjne obiekty budowlane

- stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne; urządzenia i budowle podczyszczające ścieki, przepompownie i kolektory kanalizacji sanitarnej, przepompownie i kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie i wodociągi; stacje redukcyjno-pomiarowe i gazociągi, zbiorniki retencyjne, drogi wewnętrzne i parkingi, nośniki reklamowe w tym reklamy wielkopowierzchniowe, itp.;
- 3) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    - a) wysokość zabudowy od najniższego poziomu terenu otaczającego do najwyższego punktu dachu na 15,0 m;
  - 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
    - b) zapewnienie przez właściciela lub władającego we własnym zakresie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
    - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 2;
  - 5) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości:
      - 6 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL;
    - b) maksymalna wysokość zabudowy 15m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
    - c) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
    - d) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 7) zasady dotyczące komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL;
  - 8) zasady dotyczące miejsc parkingowych:

W przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż:

    - a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług,
    - d) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.
8. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: produkcja, budownictwo, obsługa firm, finanse, transport, sport i wypoczynek, turystyka, gastronomia, kultura, handel detaliczny i hurtowy, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia, w tym telekomunikacyjne obiekty budowlane, drogi wewnętrzne, parkingi, nośniki reklamowe w tym reklamy

- wielkopowierzchniowe;
- 3) jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    - a) wysokość zabudowy od najniższego poziomu terenu otaczającego do najwyższego punktu dachu na 15,0 m;
  - 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują ustalenia zawarte w §6,
    - b) zapewnienie przez właściciela lub władającego we własnym zakresie wymaganego standardu zamieszkania na działkach sąsiednich, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
    - c) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 2;
  - 5) jako ustalenie dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się umieszczanie w przestrzeni publicznej elementów małej architektury;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz warunki zagospodarowania:
    - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, w odległości:
      - 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 3KDL (ul. Słoneczna),
      - 10 metrów od linii rozgraniczającej z drogą 2KDG;
    - b) maksymalna wysokość zabudowy 15m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
    - c) wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 60 m,
    - d) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
    - e) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu,
    - f) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną,
    - g) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej), zgodnie z rysunkiem planu:
      - 10m od granicy z ciekim wodnym na działce nr 45;
      - 5 m od granicy działek nr 30/2 i 329/1 zgodnie z rysunkiem mpzp;
    - h) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
    - i) wszelkie powierzchnie zabudowane i utwardzone należy wyposażyć w kanalizację deszczową;
  - 7) zasady dotyczące komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi 3KDL (ul. Słoneczna), lub z 2KDG na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
    - b) obsługę komunikacyjną należy zapewnić od drogi krajowej Nr 35 (ul. Czekoladowa) poprzez drogę 4KDL lub od drogi krajowej Nr 8 (ul. Klecińska) poprzez drogę 2KDG, na zasadach zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - c) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej od drogi krajowej Nr 8 (ul. Wrocławska) poprzez wschodnią część ul. Słonecznej;
  - 8) zasady dotyczące miejsc parkingowych:

W przypadku wykorzystania terenu pod funkcję usługową inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż:

- a) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług,
  - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
  - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym w § 4 pkt. xxx) jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - f) w przypadku jeśli w obiekcie poza przeznaczeniem określonym jako turystyka - znajdują się inne usługi - inwestor zobowiązany jest urządzić miejsca postojowe, w ilości określonej w § 10, ust. 8, pkt. 8) lit. a) - d),
  - g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki:
- a) 2000m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie wielkości działki, nie więcej jednak niż o 10%,
  - c) ustalenia o których mowa w lit. a) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną,
  - d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m, wyposażone w place do zawracania.
9. Wyznacza się teren użytków rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: użytki rolne;
  - 2) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną,
    - b) możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem lit. a) i zgodnie z przepisami odrębnymi, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym, napowietrznych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Wyznacza się **tereny komunikacji – droga wewnętrzna**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: droga wewnętrzna (niepubliczna) (na działkach nr 100/1 i 100/2);
  - 2) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – droga główna**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny dróg publicznych - ul. Tyniecka (droga główna, w ciągu drogi krajowej nr 35),
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona,
  - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych,
    - b) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalny przekrój ulicy: 2 jezdnie, 2 pasy ruchu,
    - c) dopuszcza się etapowanie inwestycji.
12. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – droga główna**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny gminnej drogi publicznej,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzonej,
  - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
    - b) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 30 m;
    - b) minimalny przekrój ulicy: jezdnie, 2 pasy ruchu, dwustronny ciąg pieszo-rowerowy;
    - c) dopuszcza się docelowo realizację 2 jezdni po 2 pasy ruchu.
    - d) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
      - stosowanie dowolnych form dachów.
      - wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.
13. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – droga zbiorcza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny gminnej drogi publicznej,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzonej,
  - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
    - b) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój ulicy: 2 jezdnie, 2 pasy ruchu, obustronne chodniki,
  - c) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
    - stosowanie dowolnych form dachów.
    - wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.
14. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – gminna droga zbiorcza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny dróg publicznych - ul. Klecińska,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej,
  - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych (poza istniejącymi już zjazdami) - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych,
    - b) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalny przekrój ulicy: 2 jezdnie, 2 pasy ruchu, chodniki.
15. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – droga lokalna**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny gminnej drogi publicznej - ul. Ogrodowa,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej,
  - 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
    - b) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
  - 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;
    - b) minimalny przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, zalecane chodniki;
    - c) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
      - stosowanie dowolnych form dachów.

- wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

16. Wyznacza się **teren komunikacji publicznej – droga lokalna**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się:
  - a) do czasu zmiany kategorii na drogę KDL - tereny dróg publicznych - ul. Wrocławska (droga główna, w ciągu drogi krajowej nr 8),
  - b) docelowo - tereny dróg publicznych - ul. Wrocławska (gminna droga lokalna),
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzoną,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) do czasu zmiany kategorii na drogę KDL droga nie obsługuje bezpośrednio terenów przyległych (poza istniejącymi już zjazdami) - obsługa tych terenów wyłącznie przez istniejące i projektowane drogi publiczne niższych kategorii funkcjonalnych,
  - b) docelowo - możliwa obsługa bezpośrednio terenów przyległych za zgodą zarządcy drogi,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni 7 m,
  - c) minimalny przekrój ulicy: 1 jezdni, 2 pasy ruchu.

17. Wyznacza się **tereny komunikacji publicznej – droga lokalna**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3KDL**, **4 KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny gminnej drogi publicznej - ul. Słoneczna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzoną,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
  - b) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu
  - b) minimalny przekrój ulicy: 1 jezdni, 2 pasy ruchu, jednostronny ciąg pieszo-rowerowy;
  - c) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą

zarządcy drogi dopuszcza się:

- stosowanie dowolnych form dachów.
- wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.

18. Wyznacza się **tereny komunikacji publicznej – ciąg pieszo-jezdny**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDPj**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się: tereny gminnego publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzoną,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 11**

1. Dopuszcza się wydzielanie niepublicznych dróg dojazdowych oraz niepublicznych ciągów pieszo-jezdnych o następujących parametrach:
  - 1) niepubliczne drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m i/lub ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m.
  - 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
  - 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - a) dla dróg dwujezdniowych z dwoma pasami ruchu – 3,5 m,
    - b) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - c) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

## **Rozdział 3**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 12**

1. Ustala się zasadę prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w granicach pozostałych terenów w przypadku braku innej możliwości, pod warunkiem zapewnienia dostępu administratorom sieci.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów uzbrojenia technicznego, jako towarzyszących inwestycjom, na terenach własnych inwestorów.
4. Projektowane tereny zabudowy należy zaopatrzyć w wodę poprzez rozbudowę

- istniejącego systemu wodociągowego w obrębie Bielán Wrocławskich, na zasadach określonych przez administratora sieci.
5. Zakłada się budowę rozdzielczej sieci wodociągowej na wyznaczonych obszarach aktywności gospodarczej.
  6. Zakazuje się budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora.
  7. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.
  8. Przewiduje się budowę kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem ścieków do istniejącego kolektora, na warunkach określonych przez administratora sieci.
  9. W przypadku wytwarzania ścieków o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach, wymagane jest podczyszczanie ścieków na terenie własnym inwestora.
  10. Zakłada się budowę kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji i do rowu melioracyjnego, na zasadach określonych przez administratora rowu.
  11. Dopuszcza się alternatywnie odprowadzenie do 45% wód opadowych do gruntu.
  12. W przypadku obecności w wodach opadowych substancji ropopochodnych lub chemicznych, obowiązuje ich neutralizowanie na terenie własnym inwestora.
  13. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi.
  14. Dla kanalizacji deszczowej realizowanej dla dróg i parkingów należy zastosować osadniki neutralizujące substancje ropopochodne i oleje.
  15. Zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów na zasadach ujętych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
  16. Do celów grzewczych należy wykorzystać gaz sieciowy, energię elektryczną lub inne źródła charakteryzujące się małą emisją zanieczyszczeń.
  17. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci średniego napięcia i rozdzielczej niskiego napięcia, na warunkach określonych przez administratora sieci.
  18. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestorów.
  19. Należy zapewnić swobodny dostęp do projektowanych stacji transformatorowych.
  20. Dopuszcza się skablowanie odcinków napowietrznych linii średniego napięcia na wniosek i na koszt inwestora.
  21. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na terenach własnych inwestora, po uzgodnieniu z autorami rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zabudowy.
  22. Dopuszcza się lokalizację obiektów nadawczych na terenie własnym inwestora, przy uwzględnieniu ograniczeń ich wysokości oraz po uzgodnieniu z autorami rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych sąsiedniej zabudowy. Wszystkie obiekty o wysokości 100,0m nad poziom terenu i więcej są przeszkodami lotniczymi i muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
  23. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują odrębne przepisy szczególne i gminne.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### § 13

Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenia niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### § 14

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

#### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### § 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII/149/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych  
w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego przy ulicy Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej  
części wsi Bielany Wrocławskie z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- drogi publiczne wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi

- przewiduje się budowę drogi 2KDG,
  - przewiduje się modernizację dróg: 1KDZ, 2KDZ, 1-4KDL,
- publiczny ciąg pieszo-jezdny 1KDPj,
- oświetlenie ulic,
- zewnętrzna kanalizacja,
- wpusty deszczowe.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań, realizowanych sukcesywnie w miarę potrzeb, odbywać się będzie ze środków Gminy Kobierzyce.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/149/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 17 sierpnia 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicach: Klecińskiej i Słonecznej w północno-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).